

STADT BUCHEN

Stadtteil Hettingen

Bebauungsplan "Blasse"

B E G R Ü N D U N G :

I. Allg. Angaben, Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Der Ortsteil Hettingen gehört zur Stadt Buchen und liegt an der L 522; er ist eine typische Wohngemeinde und hat 2200 Einwohner (1982); die Gemarkungsfläche beträgt 13 900 ha.

Der Stadtteil Hettingen gehört nach dem Flächennutzungsplan zum Kernbereich Buchen - Hettingen - Hainstadt bezüglich der Wohngebietsausweisung.

2. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan ist der Ortsteil Hettingen als Wohn-gemeinde vorgesehen, was mit dieser Planung unter-strichen wird. Der Flächennutzungsplan sieht aber vor, den Wanderungsgewinn der Wohnbevölkerung der Stadt Buchen auf die Stadtteile Buchen, Hainstadt, Hettingen gleichmässig zu verteilen.

3. Abweichung vom Flächennutzungsplan (FNP)

a) Für den Stadtteil Hettingen sieht der Flächennutzungsplan folgende Verwirklichungsstufen vor:

- I. "Blasse"
- II. "Ober der Kirche-Königsberg-Liess"
"An der Rinschheimer Strasse"
- III. "Blasse-Erweiterung"
"Kalten Eck - Oberhölzle"
"Ober der Hälde"

Diese Baugebietsverwirklichungsstufen wurden unter Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde im Flächennutzungsplan deshalb festgelegt, weil die Stadt Buchen von der früheren Gemeinde Hettingen eine Vorlast an Wohnbauland von mehr als 15 Jahren übernehmen musste. Nachdem aber wesentliche nicht bebaute Bauplätze von der Stufe II des Bebauungsplanes "Ober der Kirche-Königsberg-Liess" in der Hochzone der Wasserversorgung liegen und nicht ausreichend mit Wasserdruck versorgt werden können, muss jetzt die Teilfläche "Blasse-Erweiterung" als Ersatz zur Verwirklichungsstufe I dazugerechnet werden.

Für das gesamte Gebiet der "Blasse-Erweiterung" ist eine ausreichende Wasserversorgung gewährleistet. Die Stadt Buchen hat bereits eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Auftrag gegeben, bei dem folgende Verwirklichungsstufen neu geplant werden:

- I. "Blasse" und "Blasse-Erweiterung"
- II. Teilfläche "Ober der Kirche-Königsberg-Liess"
"An der Rinschheimer Strasse"

III. Teilfläche "Ober der Kirche" (Wasserversorgung
nicht möglich)

"Kalten Eck-Oberhölzle"

"Ober der Hälde"

Unbebaute Grundstücke sind im Stadtteil Hettingen
in folgenden Bebauungsplänen noch zu verzeichnen,
alle anderen ausgewiesenen Bebauungspläne gelten
als befüllt:

Verwirkli- chungsstufe (bisher)	Bebauungsplan	Anzahl
I	Blasse	24 Stück
II	Ober der Kirche- Königsberg-Liess	78 Stück
II	An der Rinschheimer Strasse	23 Stück
III	Ober der Hälde	28 Stück
III	Kalten Eck-Oberhölzle	46 Stück
	unbebaute Bauplätze:	199 Stück

Der Flächennutzungsplan sieht einen Verwirklichungs-
zeitraum von 15 Jahren vor.

Für die Bebauungspläne ist der Verwirklichungszeit-
raum mit 5 Jahren eingeplant.

Somit wäre eine Bauplatzvorhaltemenge für die nächsten
5 Jahre von rechnerisch ($199 : 3 =$) 66 Stück unbebaute
Bauplätze vorhanden. Es ist klar erkennbar, dass kein
Überangebot an Bauplätzen in den nächsten Jahren im
Stadtteil Hettingen vorhanden ist.

- b) Eine weitere Abweichung gegenüber dem Flächennutzungsplan zum geplanten Bebauungsplan in der Nutzung der Flächendarstellung ist folgendermassen:

Die umgrenzenden Grünflächen im Bebauungsplan im Süden und Westen entsprechen nicht genau der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Sie wurden verändert, da folgende Beweggründe dazuführten:

Entlang der südlichen Bebauungsplangrenze sind Bestandsgrünflächen (Hecken) die hundert Jahre alt und sehr landschaftsprägend sind, sodass deren Veränderung nicht notwendig ist.

Ebenso ist an der südwestlichen Baugrenze eine Grünflächenvergrösserung nicht aufgenommen worden, da die Bestandsgrünflächen und die neu anzupflanzenden Grünflächen als gleichbreiter Grüngürtel einen einheitlichen Abschluss bilden sollen.

Dafür wurde aber entlang der Bebauungsplangrenze vom Fussweg Reitanlage bis zur nordwestlichen Bebauungsplangrenze die Grünfläche vergrössert, da sie einerseits vorhanden war, andererseits eine bessere Abschirmung des WR-Gebietes zur Reithalle gewährleistet und an dieser Stelle nützlich ist.

- c) Der Spielplatz wurde weiter in südliche Richtung verschoben. Die Lage ist zentraler für das gesamte Gebiet und die Flächen sind besser unterzubringen.

4. Erforderlichkeit

Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 wird in westlicher Richtung erweitert, deshalb wurde diese neue Überplanung erforderlich. Mit der Überplanung wird das Ziel verfolgt, das Planungsgebiet nach den heutigen Bebauungs- und Erschliessungsvorstellungen realisierbar zu machen.

Ausserdem wurden die Strassen in verkehrsberuhigte Strassen verwandelt und der Kinderspielplatz an günstigerer Stelle verlegt.

5. Aufhebung

Der gesamte alte Bebauungsplan vom 12.12.1977 wird mit seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen neuen Bebauungsplan "Blasse" ersetzt.

6. Lage des Baugebietes

Das überplante Gebiet liegt linksseitig der L 522. An der südlichen Seite grenzt es an die freie Feldlage Gewann "Hühnerberg" an. Im Westen ebenfalls an die freie Feldlage und der Anlage des Reitvereins Buchen. Im Norden ist der Gemeindewald Distrikt IX Blasse mit vorhandenem Waldtrauf. Die östliche Angrenzung an das Baugebiet "Unterer Blasserain" ist WA und WR-Nutzung.

Das gesamte überplante Gebiet weist eine fast gleich-

mässige Hangneigung von 8 % auf. Die Höhen über NN 370 bis 395 m.

Die Untergrundverhältnisse bestehen aus Kalkstein- und Lehmboden, schwerer bindiger Boden in Hanglage.

Feuchtgebiete sind in der überplanten Fläche nicht vorzufinden.

Wasserschutzgebiet ist auf dieser Fläche nicht ausgewiesen.

7. Gestaltungsüberlegung

Der Bebauungsplan "Blasse" bildet ein neuer Ortsrand. Dieser Ortsrand soll klar erkennbar sein und gestalterisch unterstrichen werden. Deshalb soll der abschliessende Grüngürtel prägend ausgebildet werden. Die Gebäude sollen die Baumgruppen nicht überragen, dafür soll die festgelegte mittlere Gebäudehöhe sorgen. Genau dieselben Gestaltungselemente, wie vor aufgezählt, waren am alten Ortsrand erkennbar.

Eine Plantrennung von Altplanungsbereich und Erweiterung wurde deshalb nicht vorgenommen, weil das gesamte Gebiet eine Einheit bilden soll in gestalterischer und landschaftlicher Hinsicht, sowie in verkehrstechnischer Auslegung. Es ist abzusehen, dass kein Durchgangsverkehr durch dieses Gebiet geht und es die genannte Einheit erhält.

II. Festsetzungen

1. Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als WR-Gebiet festgelegt worden. Diese Bebauung als Wohnbaufläche ist bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Ausweisung als WR-Gebiet ist in diesem Gebiet gewählt worden, da es sich von seiner günstigen topographischen Südhanglage für Wohnbebauung besonders gut eignet und grosse Nachfrage vorhanden ist. Die Nähe zum SO-Gebiet mit den zu erwartenden geringen Spannungen und Imissionen kann vertreten werden, da die abschirmenden Grüngürtel schützend wirken und die Nutzung des SO-Gebietes als Reitanlage festgeschrieben und überschaubar für die nächste Zeit ist.

2. Firstrichtung

Um die Bebauung und Nutzung der Grundstücke optimaler zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung in der Weise festgesetzt, dass das Hauptgebäude entweder parallel oder senkrecht zur Baugrenze stehen kann.

3. Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Ortsrandlage im ländlichen Bereich. Das freistehende Einzelhaus wird dabei bevorzugt. Der Bebauungsplan will der landschaftlichen Gegebenheit Rechnung tragen.

Die Dachneigung wurde mit 15° - 35° festgesetzt, um eine gute Nutzbarkeit der Dachräume und eine Solarheizung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz dürften Gebäude mit einer Dachneigung von 15° - 35° gut ins städtebauliche Bild passen. Die Höhenlage der Gebäude soll in keinem Fall auf festgelegte Höhen über NN erfolgen, um die Möglichkeit offenzuhalten, die Gebäude gegenseitig und individuell abgestuft und versetzt zu errichten.

Die Höhe der ersten Geschossebene wird auf die Sockelhöhe von max. + 0,50 m vom natürlichen Gelände aus festgelegt.

III. Umwelt, Grünordnung

1. Die bestehenden Hecken und Bäume entlang der südlichen Grenze ca. 10 m breit werden erhalten und geniessen Bestandschutz.

Im westlichen Teil bis zum bestehenden Waldgebiet an der Reitanlage wird ein neuer Grüngürtel ca. 12 m breit mit Standartgehölzen angelegt, um eine optische Grünverbindung zur freien Feldlage für das Baugebiet zu erreichen.

Der restlich verbleibende Bestandswaldtrauf im westlichen Teil des Baugebietes wird neu aufgeforstet und

verbleibt ebenfalls zur Bestandssicherung Eigentum der Stadt Buchen. Im nördlichen Teil zum Walddistrikt IX Blasse, ist ein bereits vorhandener Waldtrauf zur Sicherung des geschützten Kiefernbestandes voll funktionsfähig.

2. Immissionsschutz und Verträglichkeit

Im Norden grenzt der Bebauungsplan an die Waldlage an. Im Süden sowie ein Teilstück des Westens grenzt an die freie Feldlage. Auch im Osten wird das Planungsgebiet vom Bebauungsplan "Blasserain" begrenzt, mit WA und WR-Nutzung. Für die Bereiche sind keine Unverträglichkeiten gegeneinander festzustellen.

Die Hälfte der westlichen Bebauungsplangrenze schliesst an das SO-Gebiet an. Die Reithalle selbst mit ihren grössten Immissionen ist durch einen 45 m breiten vorhandenen Grüngürtel getrennt, die restlichen Flächen zum SO-Gebiet sind ausreichend geschützt. Dieser Grüngürtel dürfte Schutz für das geplante WR-Gebiet gewährleisten. Es ist festzustellen, dass keine Veränderung gegenüber dem Flächennutzungsplan von angrenzenden Gebieten vorliegt, sodass der Immissionsschutz gewährleistet ist und die Verträglichkeit aller angrenzenden Gebiete berücksichtigt wurde und eingehalten ist.

IV. Erschliessung

1. Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Strasse "Blassenrain", die direkt an das Baugebiet angrenzt. Alle Erschliessungsstrassen werden als verkehrsberuhigte Strassen, in beiden Richtungen befahrbar, mit Strassenversätzen, Parkplätze und bepflanzten Grünflächen, geplant. Sie sollen zur Verkehrsberuhigung, Gestaltung des Baugebietes und der Wohnqualitätsverbesserung beitragen.

Das Teilstück C - C₁ - C₂ - D₁ - D ist bereits verkehrsberuhigt ausgebaut. Fusswegverbindungen sind ungefähr mittig angelegt um kurze Verbindungen zu den Strassen zu erhalten.

2. Kanal und Wasser

Das Kanalversorgungsnetz ist bereits im Teilstück C - C₁ - C₂ - D₁ - D verlegt. Aus topographischer Gegebenheit kann nur die Hälfte des gesamten Baugebietes in den Entsorgungskanal der Strasse "Am Blassenrain" angeschlossen werden. Für die weitere Hälfte muss ein Entsorgungskanal in Richtung Buchen gebaut werden. Entsprechende Planungen liegen bereits beim Stadtbauamt der Stadt Buchen vor.

Die Wasserversorgung ist von dem Hettinger Hochbehälter gewährleistet.

3. Erschliessung und Bodenordnung

Da im Baugebiet sehr viele Parzellen in Privateigentum sind, hat die Stadt Buchen für den grössten Teil des Gebietes eine gesetzliche Baulandumlegung angeordnet, die voraussichtlich im Jahre 1984 abgeschlossen werden kann. Die noch verbleibende Restfläche wird je nach Bedarf in freiwilliger oder gesetzlicher Umlegung bereinigt.

4. Gesamtkosten der Massnahme

1. Kanalisation	550 000,-- DM
2. Wasserversorgung	170 000,-- DM
3. Strassenbau, Wege, Plätze	900 000,-- DM
4. Strassenbeleuchtung	50 000,-- DM
5. Vermessung, Bauleitplanung	80 000,-- DM
6. Kinderspielplatz u. Grünanlagen	50 000,-- DM
Gesamtkosten	<u>1 800 000,-- DM</u> =====

Gemeindeanteil:

Für die Gemeinde dürfte hiervon ein Betrag von

ca. 14 % = 250 000,-- DM

anfallen, der zu gegebener Zeit in den Haushalt aufgenommen werden muss.

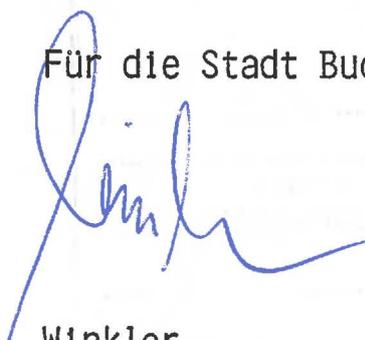
V. Daten des Baugebietes

Gesamte Fläche	81 969 qm
WR - Gebiet	58 171 qm = 70,96 %
Spielplatzfläche	1 566 qm = 1,91 %
Parkplätze	512 qm = 0,62 %
Fuss- und Gehwege	1 647 qm = 2,00 %
Fahrbahnen	6 132 qm = 7,49 %
Verkehrsgrün	2 649 qm = 3,24 %
öffentliches Grün	11 292 qm = 13,78 %

Bauplatzanzahl:	bereits bebaute Plätze	13 Stück
	noch nicht bebaute Plätze	24 Stück
	Erweiterung	29 Stück

Buchen, den 9.4.1984

Für die Stadt Buchen



Winkler
2. Beigeordneter

